

UCHWAŁA NR XXXIII/288/09
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia 30 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stopnia wodnego „Malczyce”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr VIII/87/07 z dnia 30 maja 2007 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej Nr XXIII/185/08 z dnia 30 września 2008 roku.

Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stopnia wodnego „Malczyce” dla obszaru określonego na załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr VIII/87/07 z dnia 30 maja 2007r.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) Przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i której powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy lub część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych działek mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 7) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;
- 8) zabudowa usługowa (bez określonego zakresu) – obiekty i urządzenia związane z działalnością usługową z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego (szewc, fryzjer, krawiec itp.), kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych i oświatowych a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
- 9) zieleń towarzysząca – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;
- 10) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;
- 11) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia – urządzenia techniczne uzbrojenia, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) granice korytarza ekologicznego;
- 9) strefa napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) numery dróg;
- 2) lokalne zagłębienia terenu do zasypania i rekultywacji;
- 3) oznaczenia graficzne w dziale - infrastruktura techniczna.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1 Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

- 1) ochrony wymaga historyczny krajobraz kulturowy wsi Rzeczyca:
 - a) obiekty budowlane winny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie: skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki,
 - b) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych;
- 2) ukształtowania wymaga lokalny korytarz migracyjny, umożliwiający bezpieczne przemieszczanie się zwierząt lądowych wzdłuż brzegów kanału odwadniającego, planowanego w ramach przedsięwzięcia „Budowa stopnia wodnego Malczyce na rzece Odrze”.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wymóg utworzenia korytarza ekologicznego wzdłuż brzegów kanału odwadniającego, o którym mowa w § 6.1 pkt 2;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych:
 - a) na terenach od 1 MN do 6 MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie 1 RM zabudowy zagrodowej;
- 4) wymóg zasypania i rekultywacji lokalnych zgłębień terenu określonych na rysunku planu;
- 5) cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 319 „Prochowice – Środa Śląska” w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) cały obszar objęty planem leży na terenie projektowanego „Lubiąsko-Głogowskiego Parku Krajobrazowego”.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oraz przepisy wymienione w ust. 4 i 5.

2. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującej cały obszar objęty planem, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 3) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 4) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

3. W strefie ochrony zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar objęty planem, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych),
- 3) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom,
- 4) w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
- 5) nadzór archeologiczny, o którym mowa w lit. a, oraz ratownicze badania archeologiczne, o których mowa w lit. d, prowadzone są przez uprawnionego archeologa.

4. Określa się objekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) objekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu;
- 2) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

5. Dla obiektów umieszczonych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 7) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 9. Na obszarze objętym planem w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zielenią urządzoną oraz lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą;
- 2) wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, granice korytarza ekologicznego wzdłuż kanału odwadniającego, w obrębie których obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości;
- 3) wzdłuż dróg śródpolnych zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- 4) wyznacza się strefę dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a – b:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobycem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, traci moc w przypadku skablowania lub przełożenia ww. linii.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 5) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego związanych z obsługą stopnia wodnego „Malczyce”.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - b) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do istniejącej na terenie miasta Środa Śląska mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - c) przebudowę sieci kanalizacyjnej kolidującej z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

- a) budowę przyłączenia do sieci energetycznej elektrowni wodnej „Malczyce”,
 - b) zasilanie terenów objętych planem z istniejącego na terenie miasta Środa Śląska GPZ - Środa Śląska,
 - c) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - d) przebudowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo przyjazne dla środowiska,
 - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
- a) przebudowę lub likwidację linii telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem oraz wymianę odcinków kabli telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
 - b) wymóg lokalizowania sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu zalewu wód powodziowych Q 1% ;
- 2) tereny górnicze lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 MN do 6 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zieleń towarzyszącą,
 - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połąci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglonym,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
 - b) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek o nie więcej niż 10%,
 - d) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 10%,
 - f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalnie zabudowy od granic terenów z terenami dróg:
- a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z 1 KDL,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z dz. nr 311 dr.,
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z dz. nr 113 dr.,
 - d) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z dz. nr 306/2 dr.

§ 15.1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zieleń towarzyszącą,
 - b) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
 - c) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

- e) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połąci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglстым,
 - f) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego;
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9 m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
 - j) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się budynki inwentarskie w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich w ramach jednej zagrody nie może przekroczyć 200 m²,
- 4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne lnie zabudowy od granic terenu z terenami dróg:
- a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z 1 KDW,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z 2 KDW.

§ 16. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 UW do 8 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia wodne;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń towarzyszącą,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, kanał odwadniający i jego otoczenie musi spełniać wymogi określone w prawomocnej decyzji - środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia budowa stopnia wodnego Malczyce na rzece Odrze.

§ 17. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 R do 16 R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zadrzewienia i zakrzaczenia,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 18. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna kl. L - lokalna,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:

Dz. U. Woj. Doln. Nr 134 z dnia 19 sierpnia 2009r. Poz. 2738

- a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
- b) zieleń towarzysząca,
- c) chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie,
- d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 19. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KD-D do 2 KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. D - dojazdowe,
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
 - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
 - b) zieleń towarzysząca,
 - c) chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 20. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KDW do 2 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń towarzysząca,
 - b) chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 21. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KDWg do 4 KDWg ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN;
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.